УДК 330.322.54

Инвестиционные инструменты на рынке недвижимости

Тюфанов В.А. к.э.н., доцент кафедры экономического анализа, статистики и финансов, Кубанский государственный университет, Краснодар, РФ

Молчанов Ю.Н. агент по недвижимости ООО «Мегаполис-Сервис», Краснодар, РФ

Аннотация. Инвестиции в недвижимость в финансовом менеджменте рассматриваются как особая форма вложения средств, находящаяся на пересечении экономических, финансовых и социальных интересов. Отечественный рынок недвижимости находится в стадии формирования, а значит ценовые перегибы наполнены неподдающемуся прогнозу альфа-фактору. В статье представлены аналитические выкладки, демонстрирующие рисковую и доходную нагрузку инвестиций в недвижимость.

Ключевые слова: Инвестиции, недвижимость, финансовый рынок

Investment in the real estate market

Abstract. Real estate investing in financial management is located at the intersection of economic, financial, and social interests. Russian real estate market is in the formative stage, which means that the price excesses are filled with the unresponsive Alpha factor. The article presents analytical calculations that demonstrate the risk and return of the real estate investing.

Keywords: Investment, real estate, financial market

Аналитические центры, изучающие уровень финансовой грамотности, отмечают, что недвижимость остается одним из наиболее привлекательных объектов для вложения средств. Здесь следует сделать оговорку, так как популярность недвижимости легко объясняется несколькими факторами. Первый из них – это особый статус недвижимости как для простых обывателей (среднего

класса), располагающих временно свободными денежными средствами, так и для наиболее финансово обеспеченной части общества. В этом случае прочертить грань между превращением денег в капитал, приносящим доход, посредством вложений в недвижимость и отложенным потреблением (в целях наследства, создания «подушки безопасности») представляется сложной задачей. Недвижимость выступает часто функцией образования сокровищ, в этом случае относить вложения в нее к инвестициям концептуально не верно.

Другим фактором популярности недвижимости в качестве объекта инвестирования выступает все еще недостаточный уровень вовлеченности широкого круга инвесторов на рынок финансовых услуг. Если сопоставлять объемы финансовых ресурсов, сконцентрированных на различных сегментах финансового рынка, то лидирующие позиции будут занимать вложения в банковские инструменты. Так, по данным Банка России, на первое сентября 2018г. объем привлеченных кредитными организациями вкладов физических и юридических лиц составил 41,5 трлн рублей, что составляет порядка 45% ВВП. Показатели фондового рынка куда более скромные: по данным Московской биржи объемы торгов с производными инструментами, составляющими большую часть фондового рынка, не превышают 12 трлн рублей, то есть составляют 13% ВВП.

Относительно невысокий уровень вовлеченности в инвестиции на финансовых рынках отрицательно сказывается на всей экономике: недостаток ликвидности приводит к замедлению движения капиталов внутри сегментов, территорий, секторов экономики. Как ни парадоксально, но для современных финансов покупка доли в корпорации ценнее, чем пополнение ее выручки. Другими словами, строительная фирма с большей охотой разместит дополнительные долговые обязательства, привлечет к себе внимание и продаст дороже собственные акции, чем распродаст офисы в отдельном бизнес-центре. Это общемировая тенденция, поскольку в современном финансовом менеджменте прибыль отходит на второй план, уступая капитализации.

Таким образом, можно очертить круг основных инструментов, позволяющих вкладывать денежные средства в недвижимость. Первым, к которому следует обратиться, по нашему мнению, выступает покупка недвижимости с целью последующей перепродажи. В таблице 1 представлены цены на покупку основных объектов недвижимости, усредненные по всей экономике, раскрытые в аналитических отчётах риэлтерских агентств [1].

Объект недвижимости	2015	2016	2017	2018	Прирост, %		
					2016/2015	2017/2016	2018/2017
Квартиры, кв.м.	60,4	57,3	60,9	62,0	-5,1	6,3	1,9
Вторичный рынок, кв.м.	63,6	58,1	60,9	61,3	-8,6	4,8	0,8
Новостройки, кв.м.	54,1	55,8	61,7	65,2	3,1	10,7	5,6
Дома, за объект	7252,0	8012,9	8297,2	7813,8	10,5	3,5	-5,8
Земля, 100 кв.м.	186,5	207,7	239,3	218,0	11,3	15,2	-8,9
Офисные помещения, кв.м.	72,1	78,4	70,5	73,4	8,7	-10,0	4,1
Торговые площади, кв.м.	91,4	99,8	86,7	141,5	9,2	-13,1	63,2

Таблица 1. Динамика стоимости объектов недвижимости, тыс. руб.

Как видно из таблицы, последние четыре года на основных сегментах рынка недвижимости наблюдалось разнонаправленное движение цен. Квадратный метр на рынке квартир в 2016г. стоил на 5% ниже, чем в 2015г. за счет снижения цен на вторичном рынке. Это может быть связано со снижением спроса за счет распространения в экономике кризисных явлений после девальвации рубля в 2014-2015гг. Цена квадратного метра в новостройках не снижалась, что легко объясняется устойчивым спросом со стороны потребителей (инвесторов), относящихся к классу с доходами выше среднего. Анализировать рынок жилых частных домов сложней, поскольку дифференциация объектов еще существенней, но в целом, как и на рынке земли, происходит чередование периодов роста и снижения цен. Наиболее волатильным сегментом рынка выступает коммерческая недвижимость, которая содержит дополнительные риски, связанные с деловой активностью в регионе, развитием бизнес процессов и т.д. В 2018г. аналитиками прогнозировался пусть и не существенный, но рост экономики, этим можно объяснить рост цен на торговые площади более чем в полтора раза.

Важно отметить, что в целом за исследуемый период наблюдался рост цен за квадратный метр по всем, кроме рынка вторичного жилья, направлениям инвестирования. Лидером являются торговые площади, обеспечившие прирост на 55%, далее располагаются квартиры в новых домах, цены на которые выросли за четыре года на 20%, затем следует земля – 16%. Офисные помещения и частные дома росли в цене менее чем на 8%. Вторичный рынок жилых квартир показал снижение цен за 1 квадратный метр на 3,5%.

Если зафиксировать динамику прироста базисным методом, то инвестированный в недвижимость капитал за прошедшие десять лет увеличился следующим образом – рисунок 1 [1].

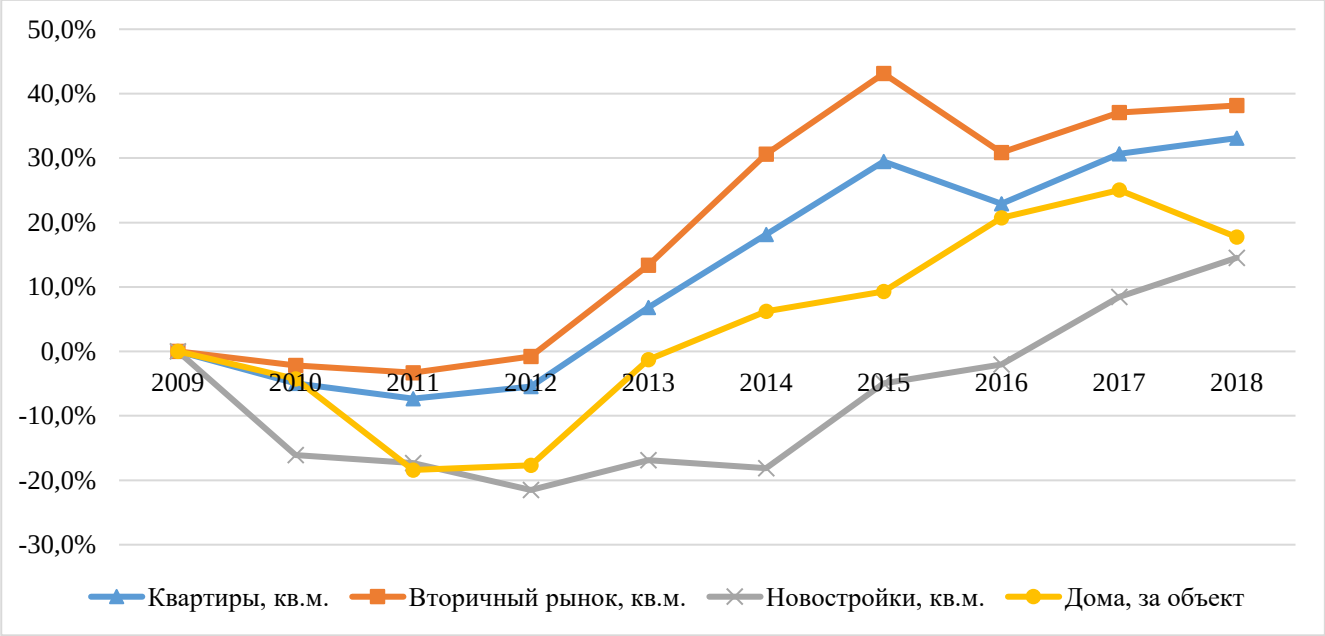

Рис. 1. Динамика прироста стоимости объектов жилой недвижимости базисным методом

Инвестиции в покупку квартир в целях последующей перепродажи, как видно на графике, на длительную перспективу приносят наибольшую доходность в сегменте вторичного рынка. Приобретая объект недвижимости в 2009г., через десять лет его цена вырастет на 40% в среднем по России. Если инвестировать средства в банковский депозит на аналогичный срок по ставке 6% (средняя ставка 30 крупнейших банков в 2018г.), то капитал увеличится более чем в полтора раза [2].

При этом нельзя не учитывать, что исследуемый период охватывает два финансово-экономических кризиса, воздействовавших на рынок недвижимости с некоторой временной задержкой. Кризисные явления позже перекинулись на недвижимость, а выход из рецессии занял больше времени. Таким образом, инвестирование в жилую недвижимость на длительный срок оказывается менее доходным чем безрисковые вложения в экономике. Заслуживают внимания и инвестиции с длинным временным горизонтом в коммерческую недвижимость – рисунок 2 [1].

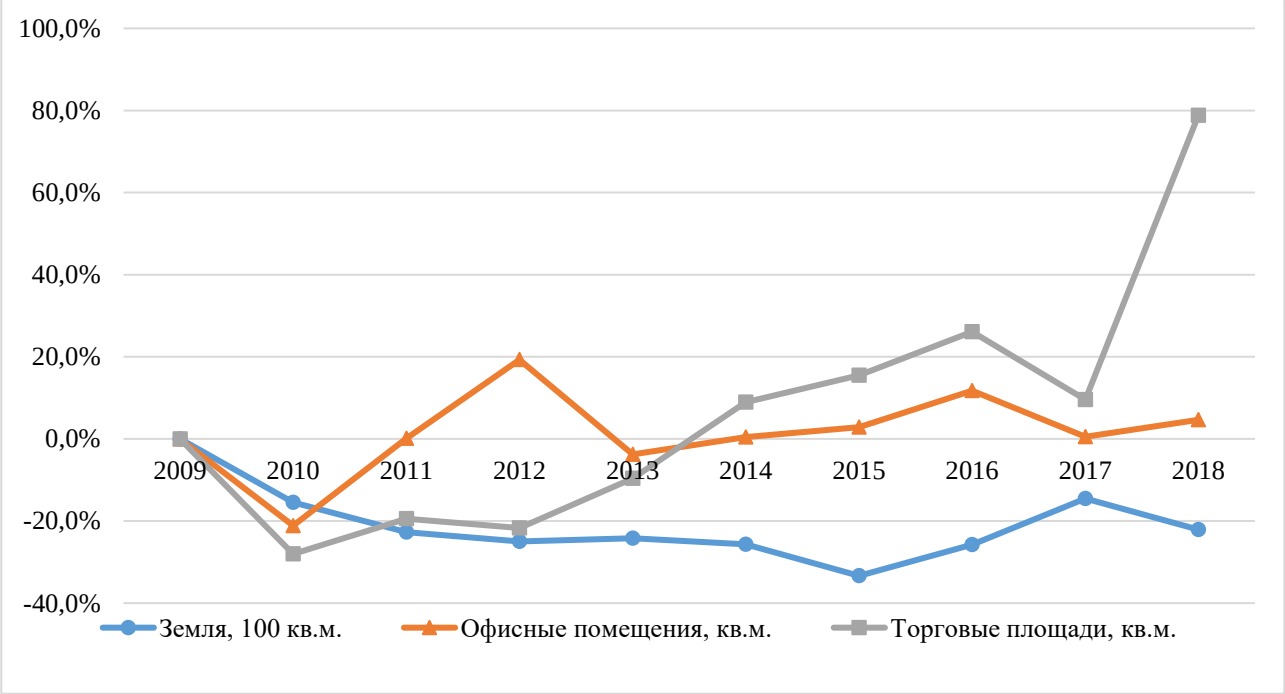

Рис. 2. Динамика прироста стоимости объектов коммерческой недвижимости и земли базисным методом

Как и в цепной динамике, коммерческая недвижимость демонстрирует большую волатильность по отношению к жилой. Инвестировав средства в покупку торговых площадей в период с 2009 по 2018гг., капитал увеличится на 80%, что существенно превышает ставки по безрисковым вложениям в банковские депозиты и государственные ценные бумаги. Таким образом, подводя промежуточный итог, можно заключить, что в целом долгосрочные инвестиции в недвижимость оправдывают себя исключительно в коммерческом сегменте. Без учета арендных

платежей, вложения в торговые площади способны обеспечивать прирост каптала на долгую перспективу. Здесь же следует отметить, что, вложив средства на короткий период (до 2-3 лет), можно достичь высокой доходности практически по всем сегментам рынка недвижимости. Ограничителем в данном случае будет выступать относительно низкая ликвидность и введенный налог на доходы для лиц, покупающих недвижимость на короткую перспективу в целях перепродажи.

В условиях сильной дифференциации развития российских городов и территорий, нельзя не выделить наиболее привлекательные в инвестиционных целях населенные пункты (таблица 2) [1].

Населенный пункт	2015	2016	2017	2018	Прирост,%		
					2016/2015	2017/2016	2018/2017
Москва	251,6	222,5	217,5	209,1	-11,5	-2,3	-3,9
Санкт-Петербург	109,5	102,9	100,0	109,9	-6,1	-2,8	9,9
Алушта	98,7	133,6	112,1	108,9	35,3	-16,1	-2,8
Ялта	142,1	126,0	113,2	108,2	-11,3	-10,1	-4,5
Сочи	67,6	81,5	96,9	95,0	20,5	18,9	-2,0
Севастополь	117,1	85,7	80,2	79,0	-26,8	-6,5	-1,4
Геленджик	65,5	67,2	72,5	76,9	2,6	7,9	6,1
Хабаровск	86,9	69,7	72,2	76,8	-19,8	3,6	6,3
Симферополь	89,3	78,9	68,5	70,7	-11,6	-13,3	3,3
Екатеринбург	76,3	70,2	68,3	69,8	-8,0	-2,7	2,1

Таблица 2. Города – лидеры по ценам на недвижимость, тыс. руб./м²

Города в таблице сгруппированы по ценам на квадратный метр объектов недвижимости в 2018г. Обращает на себя внимание разрыв в ценах даже внутри пяти наиболее дорогих населенных пунктов. Лидерство Москвы легко объяснимо: в столице на протяжении последних трех десятилетий (а до этого и в советский период) и по настоящий момент продолжают концентрироваться финансовые, человеческие, товарные, административные и прочие ресурсы. В рейтинг населенных пунктов не вошли города Подмосковья, которые уже длительный период выполняют роль спутников, а цены на недвижимость находятся на уровне самой столицы. Не вызывало сомнений попадание в рейтинг населенных пунктов, представляющих черноморское побережье. Дороговизна и инвестиционная привлекательность прибрежных городов должна быть рассмотрена двояко:

небольшие в масштабах страны территории, имеющие мягкий климат и теплое море, безусловно будут вызывать интерес у всех групп инвесторов. С другой стороны, спекулятивный спрос на недвижимость, включающий и нерыночные (межведомственные и межклановые) способы смены собственности, негативно сказывается на доступ местных домохозяйств и предпринимательских структур к объектам недвижимости. Цены чрезмерно высоки, а волатильность в разы превышает среднероссийский уровень.

Список используемых источников:

1) По данным аналитического центра Росриелт, цены сформированы на основе предложений о продаже в январе соответствующего года. https://rosrealt.ru/

2) По данным Банка России. https://www.cbr.ru/